

鑑定評価書（平成25年地価調査）

平成25年7月17日 提出

東白川（県）－1 宅地-1

基準地番号	東白川（県）－1	提出先	岐阜県	所属分科会名	東分科会	氏名	不動産鑑定士 伊藤正雄	印		
鑑定評価額				501,000 円	1m ² 当たりの価格	4,040 円/m ²				
1 基本的事項										
(1) 價格時点	平成25年7月1日		(4) 鑑定評価日	平成25年7月15日		(6) 路線価	[平成25年1月] 路線価又は倍率	円/m ²		
(2) 実地調査日	平成25年7月5日		(5) 價格の種類	正常価格			1.1倍			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価									
2 鑑定評価額の決定の理由の要旨										
(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	加茂郡東白川村越原字陰地1011番7					②地積(m ²)	124()	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	都計外			
	2:1	住宅W1	一般住宅も見られる農家住宅地域	南5m村道	水道	白川口22km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東100m、西200m、南50m、北50m					②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約15.0m、奥行 約10.0m、	規模	150m ² 程度、		形状 ほぼ長方形				
	④地域的特性	特記 すべき事項はない 事項	街路	基準方位北、4m 村道	交通施設	白川口駅北東22km	法令	都計外規制		
	⑤地域要因の将来予測	過疎化の進行が認められる昔からの農家集落地域で、今後も同用途的特性を維持しつつ推移するものと予測する。地価水準は地方経済の景気動向を主因とする土地需要の低下から依然下落傾向にあるものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定		標準的使用に同じ				(4) 対象基準地の個別の要因	方位			+1.0
(5) 鑑定評価方式等の適用		取引事例比較法	比準価格	4,040円/m ²						
		収益還元法	収益価格	/円/m ²						
		原価法	積算価格	/円/m ²						
		開発法	開発法による価格	/円/m ²						
(6) 市場の特性		同一需給圏はJR高山本線「白川口」、「下油井」駅を主要乗車駅とする圏域で村内住宅地のみならず、白川町内の集落地域を含む圏域と把握される。需要者の中心は地縁性を有する村内居住者が殆どであり、山間過疎地域であって土地取引は極めて少なく、土地取引市場は未成熟であって需要の中心となる価格帯も未形成である。								
(7) 評価額の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は、一般住宅、農家住宅等が混在する既存集落地であり、原価法は適用できなかった。また、自用目的の取引が中心であり、共同住宅等賃貸用不動産も見られず、賃貸市場は未形成であり、収益還元法適用に妥当性が認められず採用しなかった。よって上記市場の特性及び鑑定評価手順の各段階等について客観的な再吟味を加え、更に前年価格との推移動向をも関連付け、比準価格を標準として鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 -	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m ²)	(7) 内訳	街路交通環境画地行政その他	街路交通環境行政その他	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[100]	[100]	[100]	[100]					
(10) 対象標準地の検討	①-1対象基準地の検討 <input type="checkbox"/> 繼続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 円/m ²	(3) 価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	製茶、木材等一次産業を産業基盤とするが茶の販売額、木材市場取扱量共に減少傾向にありまた人口減少、高齢化率の増加が課題である。						
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 -		[地域要因]	既存の集落内住宅地として熟成、安定しており価格形成に影響を与える地域要因の変動は特にない。						
	公示価格 円/m ²		[個別的要因]	価格形成に影響を与える個別的要因の変動は特にない。						
	②変動率 年間 % 半年間 %									